PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

MARCHÉ DU NEUF

Les prévisions concernant les mises en chantier d'habitations pour 2005 ont été révisées à la hausse; un repli est tout de même prévu

En 2004, le total des mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a dépassé le cap des 14 000 – un chiffre qui n'a été surpassé que deux fois en 23 ans. L'an dernier, les constructeurs ont commencé 14 008 logements, toutes catégories confondues, soit 3 % de plus qu'en 2003. Il s'agissait d'un exploit très remarquable, car le bilan migratoire et la création d'emplois, notamment s'étaient affaiblis en 2002 et 2003 par rapport aux normes historiques. Le marché du neuf a tout de même bénéficié de l'effet cumulatif de ces deux facteurs pendant la période précédant 2003. De 1995 à 2001, il s'est en effet créé en moyenne 22 800 emplois annuellement, dont 20 700 représentaient des postes à temps plein. Le bilan migratoire était également élevé, se situant en moyenne à 15 600 par an de 1997 à 2002.

Malgré les gains enregistrés au chapitre de l'emploi et de la migration nette au cours des années passées, le marché de l'habitation a surtout été alimenté, en 2004, par les bas coûts d'emprunt. Se chiffrant à 4,59 %, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires à un an était de 25 points de base inférieur à celui de 2003. Grâce aux bas taux et aux rabais généreux accordés en raison de la vive concurrence sur les marchés hypothécaires, les acheteurs n'avaient jamais bénéficié auparavant de conditions d'emprunt aussi favorables.

Selon notre rapport précédent (automne 2004), une hausse de 80 points de base des taux hypothécaires en 2005 devait entraîner un repli de 10 % des mises en chantier d'habitations à Calgary. Toutefois, la force persistante du dollar canadien et ses effets négatifs sur l'économie nationale ont contraint récemment la Banque du Canada à reporter le resserrement prévu de sa politique monétaire. Ainsi, les bas taux hypothécaires, l'un des principaux moteurs de la demande depuis quelques années, continueront à stimuler l'activité dans le secteur de l'habitation en 2005. Comme par le passé, cette conjoncture se traduira par un afflux d'accédants à la propriété, et offrira l'occasion aux propriétaires existants d'acheter une habitation d'un cran supérieur. Cela étant dit, un certain nombre d'autres facteurs feront contrepoids aux effets des bas taux hypothécaires, si bien que l'activité en 2005 ne parviendra pas à surpasser les chiffres de 2004.

Les prévisions pour 2005 ont été révisées à la hausse : on prévoit maintenant que le total des mises en chantier d'habitations atteindra 13 200 dans la RMR de Calgary, ce qui constitue une baisse de moins de 6 % comparativement à 2004. Malgré le repli escompté, le total de 13 200 représente le quatrième chiffre annuel en importance depuis 1981, et dépasse de 18 % la moyenne de 11 154 observée au cours des dix années antérieures.

Voici certains des facteurs qui expliquent le ralentissement de la construction résidentielle. Les bas taux hypothécaires certes continueront d'alimenter la demande. Toutefois, deux facteurs fondamentaux influant sur la demande montrent des signes de ralentissement, du moins par comparaison à ce que connaît généralement la région de Calgary. La migration nette en 2005 devrait enregistrer une forte hausse par rapport au chiffre de 2004 qui constituait le niveau le plus bas des 12 dernières années; elle restera toutefois bien inférieure à la moyenne des huit années précédentes. Pour 2004 et 2005, le solde migratoire devrait atteindre en moyenne 5 000 annuellement : un net revirement par rapport au chiffre annuel moyen de 14 000 observé entre 1996 et 2003. Un scénario analogue se développe pour la création d'emplois à Calgary. En effet, le rythme de croissance de l'emploi,

CALGARY

PRINTEMPS 2005

SOMMAIRE:

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront, quoique légèrement, pour la troisième année de suite en 2005. La construction de logements collectifs pourrait, elle, atteindre le même rythme qu'en 2004, qui était le plus élevé des 22 dernières années. On recommande toutefois une baisse de 10 % de l'activité dans le but de maintenir les stocks à un niveau sain.

3 **Marché de la revente**
Après avoir établi un record en 2004, les reventes toucheront un nouveau sommet en 2005, car les bas taux hypothécaires continueront de stimuler la demande. Le prix moyen grimpera de 9 % en raison du volume d'inscriptions inférieur à la demande et des nombreuses ventes dans le segment haut de gamme.

5 **Marché locatif**
Malgré le mouvement continu vers l'accession à la propriété, le taux d'inoccupation devrait régresser légèrement à Calgary, par suite de la diminution du parc locatif. On peut s'attendre à des hausses modestes de loyer tandis que les encouragements à la location persisteront.

6 **Économie**
La croissance de l'emploi s'est estompée, car la migration nette est insuffisante pour couvrir la demande de main-d'œuvre des employeurs.

8 **Résumé des prévisions**

Canada

SCHL CMHC

entre 2002 et 2005, sera à peine plus de la moitié de ce qu'il était au cours des sept années précédentes.

Le rendement antérieur du secteur de la construction résidentielle contribuera aussi au ralentissement prévu en 2005. Les bas taux hypothécaires et l'expectative d'une hausse des prix et des taux ont créé prématurément de la demande et, par le fait même, précipité l'activité qui aurait autrement eu lieu dans les années à venir. Par ailleurs, un certain nombre de facteurs indiquent que la demande refoulée a été satisfaite à Calgary. Parmi les RMR, c'est à Calgary que l'on retrouve, continuellement, le plus grand nombre de mises en chantier par habitant – une tendance qui devrait se maintenir en 2005. Parallèlement, depuis 2000, on dénombre plus de mises en chantier d'habitations que de nouveaux ménages. Puisque Calgary affiche déjà le taux de propriétaires occupants le plus élevé parmi les RMR, ces facteurs donnent à penser que la demande refoulée à Calgary a été pour une bonne partie satisfaite.

Par ailleurs, le niveau d'endettement croissant est une source de préoccupation pour les marchés de l'habitation de Calgary, particulièrement du fait que la croissance de la dette a dépassé celle des revenus des ménages. Par les années passées, nombre de ménages ont acquis une habitation d'un cran supérieur et alourdi ainsi leur niveau d'endettement. Les bas taux hypothécaires ont été le trait dominant de cette situation, car la baisse persistante des taux depuis 2001 a compensé les effets de l'accélération des prix des logements. Dans ce contexte, beaucoup de ménages ont aussi modifié leur stratégie et opté pour des prêts hypothécaires à court terme assortis de taux variables, ce qui leur a permis d'accroître leur niveau d'endettement, sans pour autant augmenter sensiblement leurs frais de possession mensuels. La préoccupation que cela suscite pour l'avenir est simple. Opter pour un taux hypothécaire variable afin de pouvoir s'offrir une habitation plus chère signifie qu'une telle occasion ne se représentera plus à l'avenir. Aussi, en dépendant plus fortement des taux hypothécaires à court terme, les ménages s'exposent davantage aux risques accrus de la montée des taux d'intérêt à l'avenir.

Le fait que certains ménages dégagent leur avoir propre foncier au moyen de refinancement constitue une autre source de préoccupation. En fait, un certain nombre de ménages ont pris cette mesure, non seulement pour renégocier leur prêt hypothécaire, mais aussi pour compenser la faible croissance des revenus et subventionner leurs dépenses courantes. En raison de la hausse conséquente du ratio d'endettement, bon nombre de propriétaires souhaitant acquérir une habitation plus chère à l'avenir, n'auront d'autre ressource que l'appréciation de leur logement.

D'autres facteurs minent les mises en chantier, notamment la diminution du nombre d'accédants éventuels à la propriété, l'affaiblissement de la demande d'immeubles de rapport et l'ascension des prix. De plus, le rythme de la construction résidentielle sera ralenti par la vive concurrence que livreront au marché du neuf ceux de la revente et de la location. Tout au long de 2005, le nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente sera inférieur au niveau de 2004, mais il se classera néanmoins parmi les chiffres les plus élevés observés depuis 1996, si bien que les acheteurs potentiels auront un vaste choix. De plus, l'ascension récente des taux d'inoccupation sur le marché locatif a incité certains propriétaires bailleurs à abaisser les loyers et offrir des encouragements à la location pour conserver leurs locataires. Les préoccupations quant à l'accumulation des stocks sur le marché des collectifs pèseront aussi sur le total des mises en chantier.

En 2005, on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles seront au nombre de 8 000, ce qui constitue un léger repli de 3 % par rapport au total de 8 233 enregistré en 2004. Il s'agit de la troisième baisse consécutive, mais le niveau de 2005 est d'environ 500 supérieur à la moyenne observée pendant les 10 années précédentes, période où le total annuel a dépassé 9 200 deux fois. Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le volume de mises en chantier devrait tomber à 5 200 en 2005, après avoir atteint 5 775 en 2004. Malgré tout, le résultat de 2005 représentera le deuxième total en importance enregistré depuis 1982.

Nombre élevé de mises en chantier de maisons individuelles prévu cet été

Le rythme de la construction de maisons individuelles au premier trimestre de 2005 semble indiquer que l'activité s'oriente dans le sens de nos prévisions pour 2005. De janvier à mars, 1 779 maisons individuelles ont été mises en chantier; ce total est un peu moins de 2 % inférieur au résultat de 2004. Les constructeurs ont signalé un rythme de ventes exceptionnel pendant la période précédent le printemps, de sorte, qu'au cours des prochains mois, le nombre de mises en chantier dépassera vraisemblablement le total de 2004. Les permis de bâtir délivrés pour des maisons individuelles donnent appui à cette hypothèse; ils ont grimpé de près de 10 %, en glissement annuel.

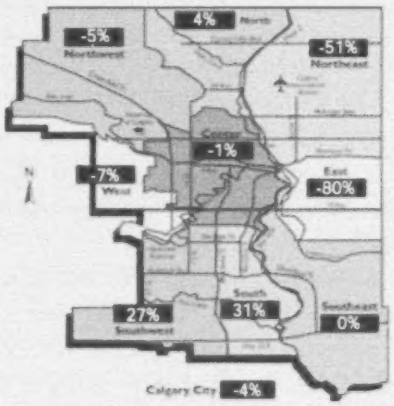
Depuis le début de l'année, beaucoup de ménages s'empressent de conclure l'achat de leur logement neuf afin de bénéficier des prix et des taux hypothécaires actuels, avant que ceux-ci n'augmentent. Un certain nombre de nouveaux lotissements suscitent aussi de l'intérêt, et l'arrivée du siège social de la compagnie Imperial Oil a fait grimper, bien que temporairement, le nombre d'acheteurs potentiels. Une fois que ces facteurs s'atténueront, le rythme de la construction de maisons individuelles devrait commencer à ralentir vers le milieu de l'année, au moment où le marché devra se comparer aux chiffres relativement élevés de 2004. Après un début d'année relativement lent en 2004, la construction de maisons individuelles s'est intensifiée pendant les mois suivants.

Le prix moyen devrait atteindre 307 000 $

Après avoir avancé de 10,2 % en 2003, le prix moyen des maisons individuelles neuves a gagné 6,8 % en 2004 pour se situer à 285 250 $. Bien que ce ralentissement ait été bien accueilli par les acheteurs, la hausse correspondait tout de même aux gains observés au cours des cinq années précédentes. À l'encontre des années antérieures lorsque la main-d'œuvre était le facteur déterminant, le renchérissement des logements individuels en 2004 tenait à la montée

Mises en chantier de logements individuels

De janvier à mars (var. en % de 2003 à 2004)



Ville de Calgary -4%

Source: SCHL

du prix des matériaux et des terrains. C'est le prix des charpentes qui a crû le plus rapidement en 2004, car la demande est vive en Amérique du Nord alors que la capacité de production est insuffisante.

Au premier trimestre de 2005, le prix moyen a bondi de 13 %, en glissement annuel. Il s'agit d'un gain important, mais les acheteurs peuvent être assurés que la croissance annuelle des prix sera vraisemblablement beaucoup moins prononcée. Comme il est indiqué plus bas, de fortes pressions à la hausse s'exercent encore sur les prix. Toutefois, l'ampleur de la croissance des prix depuis le début de l'année a été gonflée par des facteurs liés à la composition des ventes. Pendant les trois premiers mois de 2005, 154 habitations ont en effet été vendues pour plus de 450 000 $, ce qui représente un bond de 54 % par rapport à un an auparavant. Cet essor peut être partiellement attribuable aux profits records réalisés dans le secteur pétrolier et aux primes de rendement connexes attribuées l'an dernier.

Selon la SCHL, le prix moyen des logements neufs devrait gagner 7,6 % en 2005 et atteindre 307 000 $. Heureusement, le prix du bois d'œuvre ne sera pas, comme en 2004, le principal facteur de la montée des prix. Toutefois, les composantes en acier, notamment les portes, les clous et articles de fixation, les poteaux, ainsi que des produits de plomberie et de chauffage, subiront tous des hausses de prix en 2005, en raison de la vive demande asiatique. De plus, puisque les cours du pétrole brut et du gaz naturel avoisinent des niveaux records, le prix des éléments dérivés, ainsi que de ceux fabriqués ou transportés à l'aide de ces produits augmentera, notamment le vinyle, le verre, le

béton, les plaques de plâtre et les bardeaux bitumés.

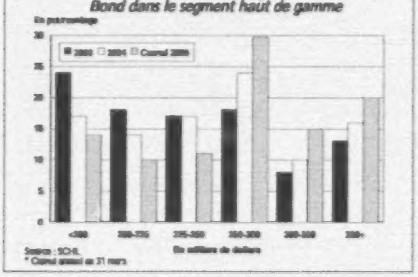
Les coûts de la main-d'œuvre et des terrains s'ajouteront aux pressions qui s'exercent sur les prix en 2005. La main-d'œuvre limitée de Calgary fera l'objet d'une vive concurrence, en raison de l'élan de la construction résidentielle, de la robustesse du marché de la rénovation et de l'essor prodigieux de la construction commerciale. En fait, cette situation pourrait devenir critique lorsque la construction résidentielle et non résidentielle s'accéléreront cet été, particulièrement pour les métiers polyvalents, comme les entrepreneurs-applicateurs de panneaux muraux secs, les plombiers et les électriciens. Par surcroît, une vive concurrence se livre à cet égard à l'extérieur de Calgary. Comme bon nombre de métiers sont jeunes et mobiles, beaucoup se tourneront vers Fort McMurray et la Colombie-Britannique, si les salaires sont concurrentiels. Bien que l'offre de terrains viabilisés semble être suffisante, les prix des lots non aménagés, des conduites, du béton, de l'asphalte et de la main-d'œuvre continueront à renchérir les terrains.

Le segment des logements collectifs reste dynamique ...

Le nombre de mises en chantier de collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) devrait tomber à 5 200 en 2005, après avoir atteint, en 2004, son niveau le plus élevé en 22 ans (5 775). Il s'agit d'un repli de 10 %, en glissement annuel, mais le résultat de 2005 sera néanmoins le deuxième en importance enregistré depuis 1982 et supérieur de 43 % à la moyenne des dix années précédentes.

Logements individuels écoulés selon la fourchette de prix

Bond dans le segment haut de gamme



Un certain nombre de facteurs soutiennent la vigueur persistante du marché des collectifs, notamment l'acceptation accrue de ce type d'habitation par les consommateurs, les bas taux hypothécaires et les prix, plus avantageux que ceux des maisons individuelles. Le segment des maisons individuelles dominait autrefois le marché de Calgary, mais par suite de la croissance démographique découlant de la migration et du vieillissement de la génération du baby-boom, le mode de vie en copropriété continue de gagner en popularité. La dernière vague d'accession à la propriété a également favorisé le secteur des collectifs. Malgré la diminution attendue du nombre d'accédants éventuels, les bas taux hypothécaires continueront d'inciter les locataires à accéder à la propriété. Pour les personnes qui trouvent le marché des maisons individuelles onéreux, le secteur des collectifs constitue souvent une option abordable. En 2004, le prix des habitations individuelles types était autour de 100 000 $ supérieur à celui d'une maison en rangée et d'un appartement en copropriété de même catégorie.

La demande de logements collectifs est aussi favorisée par le fait que ce secteur peut fournir une multitude de produits au centre-ville. Pour les personnes souhaitant se déplacer le moins possible et bénéficier du mode de vie urbain, les maisons individuelles situées dans les quartiers centraux sont souvent trop chères. Fin mars, près de la moitié de tous les logements collectifs en construction dans la ville se trouvaient dans le secteur central de Calgary; cette proportion était de 41 % un an plus tôt.

... mais le niveau des stocks élevé incite à la prudence

Une multitude d'ensembles approuvés dans les quartiers centraux pourrait faire grimper les mises en chantier de logements collectifs aux niveaux de 2004, mais certains facteurs relatifs à l'offre et à la demande ne soutiendront pas une performance aussi remarquable en 2005. Par conséquent, la SCHL s'attend à ce que les constructeurs de collectifs ramènent leur production à un rythme plus prudent, soit à 5 200 unités.

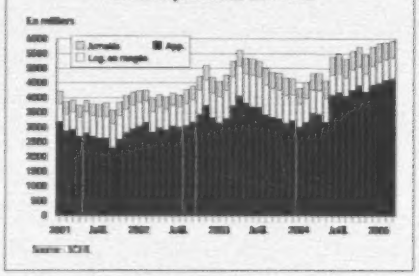
Du côté de la demande, Calgary vient de connaître deux années peu fructueuses sur les plans de la migration nette et de la croissance de l'emploi. Étant donné le décalage qui existe entre, d'une part, la création d'emplois et la migration et, d'autre part, la demande de logements pour propriétaire occupant, ce ralentissement devrait entraîner un repli de la demande. Cette dernière sera affaiblie également par le relèvement des frais relatifs à la possession d'une habitation en 2005. Au cours des six dernières années, les bas taux hypothécaires ont compensé dans une certaine mesure l'effet des hausses de prix. Mais les taux hypothécaires ont maintenant touché un creux historique et semblent sur le point de remonter. Et comme les prix continueront de croître, certains acheteurs se heurteront à des contraintes liées à l'abordabilité, ce qui atténuera la demande de logements pour propriétaire occupant. Les propriétaires d'immeubles locatifs exercent eux aussi un effet modérateur en offrant aux locataires, pour la première fois depuis nombre d'années, des loyers moins chers ainsi que d'autres avantages.

Par ailleurs, la demande provenant des investisseurs perd aussi de sa vigueur. L'intérêt des investisseurs dans le secteur des copropriétés locatives a culminé en 2000 lorsque les taux d'inoccupation avoisinaient 1 % et le marché boursier donnait de mauvais résultats. Depuis, le taux d'inoccupation des appartements s'est détendu parallèlement au repli des taux hypothécaires, qui a incité beaucoup de locataires à accéder à la propriété. Étant donné la chute subséquente de la demande sur le marché locatif et les hauts taux d'inoccupation, il se peut que bon nombre d'investisseurs n'arrivent à louer leurs copropriétés que s'ils en réduisent les loyers. D'autres vendront leurs logements sur le marché de l'existant et placeront le capital dans un autre instrument. En outre, les personnes qui envisageaient d'investir dans des copropriétés changeront d'idée, car un grand nombre y entreverront d'importants manques à gagner si leur capital devait rester immobilisé dans une copropriété vacante. De plus, d'autres investisseurs qui achetaient au début des travaux de construction avec l'intention de vendre vers la fin de l'achèvement de l'immeuble, pourraient prendre leur distance vis-à-vis des secteurs affichant des signes d'offre excédentaire.

Du côté de l'offre, les inquiétudes suscitées par une éventuelle accumulation des stocks devraient inciter les promoteurs à être prudents

Logements collectifs en construction

Niveau le plus élevé en 22 ans



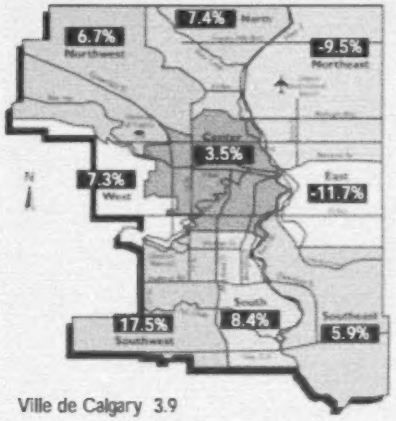
à l'avenir. Les stocks montrent déjà des signes d'accroissement, puisque le nombre de logements achevés et non écoulés en mars a grimpé à son niveau le plus élevé depuis quatre ans. Fin mars, on comptait 654 logements collectifs en stock, soit 5 % de plus qu'un an auparavant. De plus, comme le nombre d'unités en construction se situait à son plus haut niveau des 22 dernières années, soit à 5 931, à cette période, on peut s'attendre à ce que les stocks augmentent davantage lorsque la construction de ces ensembles prendra fin. Au premier trimestre de 2005, seulement 71 % des logements collectifs étaient écoulés à l'achèvement, la plus faible proportion depuis janvier 2001. Il faut noter, qu'en 2001, une conjoncture analogue sur le marché des collectifs avait provoqué une chute de 13 % des mises en chantier, en glissement annuel.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Les ventes résidentielles S.I.A.* battront un autre record en 2005

Le marché de la revente de Calgary a battu un certain nombre de records en 2004, notamment sur le plan des ventes, des nouvelles inscriptions et des prix moyens. Les ventes résidentielles conclues par l'entremise de la chambre d'immeuble de Calgary se sont chiffrées à 26 512, ce qui représente une hausse de près de 9 % par rapport au chiffre de 2003 et de 6 % en regard de l'ancien record établi en 2002. Ce niveau d'activité a surpris l'an dernier, car, en 2004, le solde migratoire était le plus bas des 12 dernières

Ventes S.I.A.* de logements individuels selon le secteur
Var. en % de 2003 à 2004



Ville de Calgary 3.9

Source : chambre immobilière de Calgary

années et la création d'emplois a été faible pendant les deux années antérieures par rapport aux données historiques. Nul doute que le creux historique des taux hypothécaires a été le facteur déterminant de la demande, à l'instar de la situation sur marché du neuf. Un autre facteur a fait grimper la demande : le choix d'habitations sur le marché de la revente était le plus élevé depuis 1995.

Au terme du premier trimestre de 2005, il semble que les ventes résidentielles réalisées par l'entremise de la chambre d'immeuble de Calgary sont en voie de franchir un nouveau sommet. Pendant la période allant de janvier à mars, le nombre de transactions a atteint 6 810 : une hausse de 9 % en regard de la même période en 2004. On prévoit que ce rythme effréné se calmera un peu pendant la deuxième moitié de l'année, mais la SCHL s'attend tout de même à ce que les ventes touchent sans difficulté un nouveau sommet. Ainsi, les transactions sur le marché de la revente devraient se chiffrer à 28 750 en 2005, ce qui constitue une augmentation de 8 % par rapport à 2004.

Puisque Calgary n'enregistre plus les niveaux exceptionnels de migration et de création d'emplois de la fin des années 1990, les nouveaux sommets franchis par le nombre de ventes peuvent être difficiles à expliquer. Certes, la vigueur globale du marché continuera d'être soutenue par les bas coûts d'emprunt qui persistent. Bien des gens ont vu, dans la faiblesse des taux hypothécaires, une occasion unique, ce qui a fait croître la demande parmi les accédants à la propriété et les propriétaires désireux de passer à un logement d'un cran supérieur. Compte tenu de la montée persistante des prix au fil des ans, les accédants à la propriété se rendent compte que chaque année qu'ils renoncent à l'achat d'un logement représente un manque à gagner, non seulement sur le plan du prix et des taux hypothécaires, mais aussi au niveau de l'appréciation des propriétés. Cette logique s'applique aussi aux acheteurs d'habitations d'un cran supérieur, bien que ces derniers aient l'avantage d'avoir réalisé des gains en avoir propre au cours des dernières années, ce qui leur permettra de réaliser leur achat.

Un certain nombre d'autres facteurs contribueront aussi au nombre de transactions sans précédent prévu en 2005. Dans une certaine mesure, le marché de la revente de Calgary est autonome. Puisque plus de 111 000 mises en chantier ont été enregistrées au cours des dix dernières années, le parc de logements de Calgary a connu une croissance exceptionnelle. Ce facteur, combiné au fait que la population de Calgary compte maintenant près de un million d'habitants, fait en sorte qu'un volume accru de logements peut faire l'objet de transactions, vu l'accroissement du nombre de ménages. La conjoncture de l'offre demeure aussi favorable, et les acheteurs éventuels auront un vaste choix, grâce à l'abondance d'inscriptions courantes.

Comme en 2004, les ventes S.I.A.* bondiront, car moins de propriétaires tenteront de vendre eux-mêmes leur logement en vue d'économiser sur les frais de commission. En 2002, le repli des taux hypothécaires et le maigre choix de logements à vendre ont entraîné une certaine fébrilité sur le marché de la revente, caractérisée par des offres d'achat multiples, des prix de vente supérieurs aux prix d'inscription et de brefs délais d'inscription. Dans ce contexte, bon nombre de vendeurs ont décidé de renoncer aux services d'un courtier immobilier et d'économiser sur les coûts connexes en vendant eux-mêmes leur propriété. Avec l'escalade des prix et du nombre d'inscriptions en 2004 et 2005, les vendeurs se rendent maintenant compte qu'ils doivent engager un agent immobilier afin que leur propriété soit affichée à un prix concurrentiel et se vende dans un délai raisonnable. Ceci est particulièrement critique pour les vendeurs qui doivent prendre prochainement possession d'une habitation neuve.

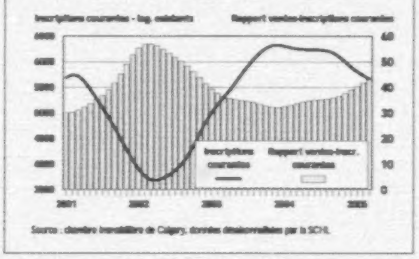
Outre les facteurs susmentionnés, un autre élément entraînera une hausse des transactions effectuées au moyen du S.I.A.* : les ventes de logements neufs. La chambre immobilière de Calgary a arrêté de publier des chiffres sur les ventes de logements neufs S.I.A.* à l'été 2004, mais à cette époque, elles étaient en hausse. L'information reçue des constructeurs de maisons individuelles et de logements collectifs donne à penser que cette tendance se maintient, car nombre d'entrepreneurs engagent des courtiers immobiliers dans le cadre de leur stratégie de marketing des logements non vendus. On sollicite également les services d'agents immobiliers pour les ventes de logements en copropriété par suite de la conversion d'immeubles, activité qui a atteint un rythme record l'an dernier.

La conjoncture du marché favorise presque les vendeurs et alimente la croissance des prix

Bien que la SCHL considère actuellement le marché de Calgary équilibré, ce dernier s'oriente rapidement vers une conjoncture favorable aux vendeurs. Au premier trimestre de 2005, le nombre d'inscriptions courantes a atteint en moyenne 5 360, ce qui constitue une baisse de 9 % par rapport à un an plus tôt. Les ventes ayant atteint un chiffre record, le rapport global ventes-inscriptions courantes a bondi, passant de 32 % en janvier à 53 % en mars. Cette évolution étant récente, il est toutefois trop tôt pour affirmer que la conjoncture globale du marché favorise fortement les vendeurs. Néanmoins, si ces conditions et l'escalade des prix persistent sur plusieurs mois, les vendeurs bénéficieront de conditions plus favorables que celles qu'ils ont connues pendant les deux dernières années.

En glissement annuel, les prix sur le marché de la revente ont grimpé de 11 % au premier trimestre – un autre indicateur d'une conjoncture favorable aux vendeurs. À la même période, le prix moyen des logements en copropriété a augmenté de 9 % d'une année sur l'autre pour s'établir à 179 160 $. Dans le segment des maisons individuelles, les prix ont connu une hausse exceptionnelle de 12 % et atteint 268 779 $. On peut soutenir que l'augmentation globale des prix dans ce dernier segment est en partie attribuable au nombre de ventes conclues sur le marché très haut de gamme. Pendant les trois premiers mois de 2005, 48 logements

Baisse des inscriptions courantes sur le marché de la revente, hausse du rapport ventes-inscriptions courantes



Source : chambre immobilière de Calgary, données désaisonnalisées par la SCHL

se sont en effet vendus plus de 900 000 $, contre 16, un an auparavant.

La SCHL prévoit que le prix moyen S.I.A.*, tous logements confondus, s'alourdira de 9 % sur l'ensemble de 2005 pour s'établir à 242 800 $. On s'attend par ailleurs à ce que la hausse touche surtout le marché des maisons individuelles où le prix moyen avancera de 9,4 % en regard de 2004 et atteindra 266 000 $. Ce bond sera attribuable à la faiblesse des taux hypothécaires et à la

vive demande, mais le déplacement de l'activité vers le marché haut de gamme, décrit auparavant, y contribuera aussi. Il en va de même pour la demande près du centre-ville. La croissance des prix sera la plus prononcée dans les quartiers centraux, en raison de la forte demande et de la rareté relative des inscriptions. Pour les acheteurs, le renchérissement des logements sera plus modeste en banlieue, les inscriptions y étant bien plus nombreuses que la demande. Les vendeurs de banlieue qui surestiment leur propriété en fonction des hausses observées au centre-ville mettront plus de temps à trouver preneur et devront par la suite abaisser leur prix.

Dans le segment des copropriétés, les prix devraient croître de 8,1 % cette année et atteindre 180 000 $. La rareté de maisons individuelles à vendre dans la fourchette intermédiaire des prix et le vaste choix de logements abordables soutiendront la demande de copropriétés, tout comme la disponibilité des habitations au centre-ville. Les inscriptions courantes dans le secteur des copropriétés comprendront en outre des logements relativement neufs et haut de gamme, ce qui fera monter le prix moyen. Toutefois, selon la SCHL, la demande de copropriétés ne se déplacera pas vers les fourchettes de prix supérieures, comme dans le secteur des maisons individuelles.

Aucun risque de bulle des prix à Calgary

Le récent débat concernant les bulles de prix sur les marchés internationaux et l'accélération des prix à l'échelle locale soulèvent des questions quant à l'existence d'une bulle immobilière à Calgary. Au premier trimestre de 2005, le prix réel des habitations (rajusté en fonction de l'inflation) a touché un nouveau sommet sur le marché de la revente – une situation nouvelle en fait. Il faut noter que la dernière fois que cette situation s'est produite à Calgary était en 1982. On se souviendra, qu'à cette époque, la bulle avait éclaté au cours des deux années suivantes, et les prix réels ont fondu de 42 %. Heureusement, il est fort peu probable qu'une telle situation ne se répète de nos jours.

Actuellement, les frais de possession réels (mensualités et intérêts) se situent parmi les plus bas jamais enregistrés, une situation entièrement attribuable au creux historique des taux hypothécaires. En 1982, la conjoncture était bien différente. À l'époque, les frais de possession réels étaient plus du double de ce qu'ils sont actuellement, car les taux hypothécaires avoisinaient les 20 %. Les taux hypothécaires ont atteint leur point le plus bas actuellement et commenceront à remonter, mais ils resteront tout de même près des creux historiques. Les acheteurs qui ne l'ont pas déjà fait, peuvent contracter un prêt hypothécaire à taux variables plus avantageux, un phénomène qui s'est accéléré dès que les taux ont commencé à se replier en 2001. L'effondrement des prix à Calgary au début des années 1980 coïncidait par ailleurs avec d'énormes suppressions de postes et l'exode des migrants. La croissance de la migration et de la création d'emplois a certes ralenti par rapport aux chiffres récents, mais rien ne donne à penser que ces indicateurs seront négatifs dans un avenir prévisible.

En revanche, les intentions d'achat parmi les propriétaires ne cessent de croître. En 1998, 40 % des propriétaires existants prévoyaient acheter une habitation, puis en 2004, cette proportion s'est élevée à 53 %. Cette hausse tient à la combinaison des gains importants réalisés au chapitre de l'avoir propre et de la baisse des taux hypothécaires au cours des dernières années. Grâce à ces deux facteurs, les propriétaires existants peuvent acquérir une habitation plus chère sans pour autant augmenter sensiblement leurs versements hypothécaires. L'accroissement de l'avoir propre, la baisse des taux hypothécaires et l'affaiblissement des intentions d'achat des locataires influent aussi sur les prix des habitations visées. En 2002, seulement 22 % des consommateurs qui envisageaient d'acheter cherchaient un logement de plus de 250 000 $. En 2004, ce pourcentage a bondi, pour se hisser à 41 %.

Enquête sur les intentions d'achat des consommateurs

Une enquête sur les intentions d'achat des consommateurs a été réalisée à Calgary, Vancouver, Ottawa, Montréal, Toronto et Halifax, en décembre 2004. Ce sont Calgary et Vancouver qui ont partagé la première place à cet égard, car 15 % des ménages dans chacune de ces agglomérations envisageaient d'acheter un logement. Lors de l'enquête menée en 2002, ce chiffre s'était établi à 13 % à Calgary. Cette hausse laisse en fait entrevoir que les mises en chantier et les ventes de logements existants demeureront élevées tout au long de 2005. Ceci dit, on a constaté une faible baisse dans le nombre de ménages affichant de fermes intentions d'acheter (prêts à acheter). Parmi les ménages envisageant d'acheter un logement à Calgary, 59 % ont déclaré être prêts à passer à l'acte lors de la dernière enquête. Or ce pourcentage était de 62 % en 2002.

La dernière enquête révèle par ailleurs que les intentions d'achat parmi les ménages locataires continuent à glisser. En 2004, 47 % des ménages ayant des intentions d'achat étaient locataire. Il s'agit d'une baisse notable par rapport à 2002, où ce chiffre a atteint 55 %. En 1998 et 2000, cette proportion s'est établie respectivement à 60 et à 59 %. Ce repli des intentions d'achat chez les locataires résulte du fait que bon nombre ont déjà accédé à la propriété. Au cours des dernières années, les constructeurs de collectifs ont produit une vaste gamme de logements à prix modiques destinés aux accédants, tandis que les ventes de copropriétés existantes ont continué d'atteindre des chiffres records. D'autre facteurs ont aussi concouru à la baisse des intentions d'achat parmi les locataires, notamment l'absence de majorations des loyers après les hausses de 10 % et plus observées à la fin années 1990.

MARCHÉ LOCATIF

Modeste repli des taux d'inoccupation prévu en 2005

En octobre 2004, les loyers moyens des appartements ont diminué dans la RMR de Calgary pour la première fois en plus de dix ans. Ensemble, les généreux encouragements à la location, le retrait de 909 appartements du parc locatif et la modeste diminution des loyers ont empêché les taux d'inoccupation de croître davantage. Après avoir culminé en 1994, le taux d'inoccupation des appartements a légèrement reculé à Calgary, passant de 4,4 % en octobre 2003 à 4,3 % au même mois en 2004.

Malgré cette baisse, le taux d'inoccupation des appartements de Calgary a avoisiné son niveau le plus haut, observé en 1994, se classant juste derrière le taux de 4,4 % relevé en 2003. Comme en 2003, les bas taux hypothécaires constituaient le principal motif de la hausse des taux d'inoccupation, car ils ont donné lieu à une autre vague d'accession à la propriété. De plus, la migration nette, en 2004, est descendue à son niveau le plus bas en 12 ans, entraînant ainsi une diminution du nombre de ménages qui remplacent habituellement les locataires accédant à la propriété.

La SCHL prévoit, qu'en 2005, le taux d'inoccupation des appartements se resserrera légèrement, passant de 4,3 % en 2004 à 4,2 %. Le nombre d'accédants à la propriété va se replier au cours des mois à venir, car une bonne partie de la demande qui serait apparue plus tard a déjà été satisfaite (voir la section ci-dessus intitulée *Enquête sur les intentions d'achat des consommateurs*). De plus, l'ascension des frais de possession par suite de la légère remontée des taux hypothécaires et de l'augmentation des prix poussera l'accession à la propriété hors de la portée de certains locataires. En outre, les offres incitatives persistantes et l'absence de hausses de loyers sur le marché locatif auront pour effet de ralentir le mouvement vers l'accession à la propriété.

Le relâchement de la concurrence pour le marché locatif devrait également se traduire par une baisse du taux d'inoccupation dans les mois à venir. De bonnes nouvelles pour les propriétaires bailleurs, du moins à court terme : en raison des travaux de rénovation dans les logements des étudiants sur le campus de l'Institut de technologie du Sud de l'Alberta, 400 personnes devront se loger ailleurs. Les travaux devraient débuter en mai 2005 et se terminer

en septembre 2006. Par ailleurs, il se convertira encore plus d'unités locatives en copropriétés qu'il s'en construira, si bien que l'univers locatif continuera de s'amenuiser. Parmi les 28 RMR, c'est Calgary qui compte le plus faible nombre de logements locatifs par habitant, et ce chiffre ne cesse de diminuer à cause de la croissance démographique persistante et du fait que le rythme de conversion des unités locatives en copropriétés est supérieur à celui de la construction dans le secteur locatif. Puisque le nombre de logements vacants dépasse de beaucoup la moyenne des dix dernières années, il se construira sans doute peu d'ensembles locatifs dans les mois à venir.

Par ailleurs, le marché des copropriétés de rapport livrera une concurrence moins féroce aux propriétaires bailleurs. En 2001 et 2002, des investisseurs se sont tournés vers l'achat de copropriétés locatives comme autre instrument de placement. Il s'agissait d'une excellente stratégie à l'époque, car le marché boursier donnait de mauvais rendements et les taux d'inoccupation étaient bas. Depuis, toutefois, les appartements locatifs disponibles se sont multipliés. Ainsi, certains investisseurs éprouvant des difficultés à trouver un locataire vendront leurs logements sur le marché de l'existant en vue de placer le capital dans un autre instrument. D'autres qui envisageaient d'investir dans des copropriétés changeront d'idée, car un grand nombre y entreverront d'importants manques à gagner si leur capital devait rester immobilisé dans une copropriété vacante.

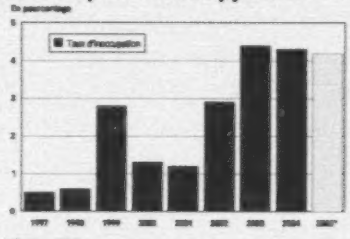
Même si les taux d'inoccupation devaient descendre à 4,2 % en 2005, il y a peu de possibilités qu'ils baissent davantage. Les taux hypothécaires monteront pendant la deuxième moitié de l'année, mais resteront bas en regard des données historiques. Par conséquent, le mouvement vers l'accession à la propriété demeurera vigoureux, quoiqu'il se ralentira par rapport aux années précédentes. Le marché des logements neufs destinés aux propriétaires occupants continuera à cibler les locataires en produisant une vaste gamme d'habitations abordables. En 2004, les mises en chantier de logements en copropriété pour propriétaires occupants ont atteint un niveau record, et bon nombre visent les accédants.

Modeste hausse des loyers en perspective

Les taux d'inoccupation étant parmi les plus hauts niveaux observés depuis 1994, les locataires jouissent d'un marché qui leur est favorable. En 2003, pour la première fois en huit ans, le loyer moyen des logements de deux chambres n'a subi aucune augmentation par rapport à l'année précédente. Puis une situation similaire s'est manifestée en 2004, car les propriétaires bailleurs ont encore voulu éviter une hausse des taux d'inoccupation. En plus de garder les loyers stables en 2004, les propriétaires bailleurs ont recommencé à prendre des mesures incitatives, comme assumer le coût de services publics ou offrir un mois gratuit aux nouveaux locataires. Certes, ces mesures ont aidé les propriétaires à retenir leurs locataires et en attirer de nouveaux, mais elles ont aussi eu pour effet de réduire leur revenu net d'exploitation.

D'ici octobre 2005, les locataires peuvent s'attendre à subir la première hausse importante des loyers moyens en trois ans. Puisque les taux d'inoccupation fléchiront pour la deuxième année de suite, les propriétaires bailleurs tenteront de maintenir leur bénéfice net en majorant les loyers de 2 %. Le loyer des logements de deux chambres progressera donc de 16 $ pour atteindre 822 $. Nombre de propriétaires bailleurs jugeront l'augmentation nécessaire compte tenu des coûts d'exploitation accrus qu'ils devront assumer (gaz naturel, assurances, impôts fonciers).

Plafonnement du taux d'inoccupation des appartements



Les loyers moyens pourraient croître davantage avec l'achèvement de logements neufs, qui se louent généralement plus chers que la moyenne. Fin mars 2005, 464 appartements locatifs étaient en construction, dont la moitié seront achevés à temps pour être inclus dans l'Enquête de 2005. Ceci dit, le risque d'une hausse éventuelle des loyers sera atténué par la faible majoration des prix dans les fourchettes supérieures, car le taux d'inoccupation demeurera le plus élevé dans les immeubles anciens et les logements haut de gamme.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément, avec la remontée des taux d'intérêt en 2005 et 2006. Toutefois, l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et l'affaiblissement de la croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant les deux prochaines années.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005. Toutefois, les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.

SURVOL DE L' ÉCONOMIE

La pénurie de main-d'œuvre pèse sur l'économie autrement très florissante de Calgary

Si les cours records du pétrole stimulent davantage l'économie déjà florissante, le repli de la migration nette empêche la création d'emplois d'atteindre les niveaux de la fin des années 1990. De 1996 à 2001, il s'est créé, en moyenne, 23 000 postes annuellement à Calgary, ce qui représentait les résultats les plus impressionnants jamais enregistrés. Étant donné le recul du taux de chômage et le taux d'activité élevé, ce rendement aurait été impossible, sans les hauts niveaux de migration nette. Heureusement, le bilan migratoire de Calgary a atteint 15 600 annuellement pendant cette période, ce qui a donné un coup de pousse à la population active, qui en avait grandement besoin.

Après avoir culminé à un niveau impressionnant en 2001-2002, le solde migratoire de Calgary s'est effondré (voir la section *Migration nette...* plus bas). Outre la grande faiblesse de la migration nette, un certain nombre de fusions et d'acquisitions dans le secteur pétrolier ont estompé la croissance de l'emploi pendant plusieurs périodes consécutives. En 2001, il s'est créé 20 900 emplois, mais ce chiffre est tombé à 9 800 en 2002, avant de s'établir à 10 900 en 2003.

En 2004, le nombre de nouveaux emplois dans la RMR de Calgary s'est amélioré et atteint 14 800, confirmant ainsi les attentes d'une hausse de la migration pendant la période de 12 mois se terminant en avril 2005. Les sociétés ont encaissé des bénéfices records par suite de la hausse des cours du pétrole, tandis que la forte activité dans les secteurs résidentiels et non résidentiels a maintenu le rythme de la construction élevé. Ainsi, le nombre de postes s'est accru de 4 500 dans le secteur des hydrocarbures, et de 5 200 dans les services professionnels, scientifiques et techniques. À la même période, 4 400 emplois se sont ajoutés au secteur de la construction. Il s'agit d'excellents rendements, mais l'ensemble du marché du travail avait enregistré des résultats peu satisfaisants en 2004. Certes, la vigueur du dollar canadien a entraîné des pertes d'emplois dans certains secteurs, mais la croissance globale de l'emploi aurait probablement été supérieure sans la faiblesse de la migration nette.

Malheureusement, l'amélioration de l'emploi constatée en 2004 ne s'est pas, jusqu'à présent, poursuivie en 2005. Selon Statistique Canada, la RMR de Calgary comptait 500 employés de moins au premier trimestre de 2005 qu'à la même période en 2004. En glissement annuel, il s'agit de la première baisse de l'emploi à l'échelle locale, depuis 1993; ce recul a de quoi étonner, vu la vigueur des facteurs économiques fondamentaux. Une étude plus poussée des données permet toutefois de penser que la situation de l'emploi à Calgary est plus prometteuse que les chiffres globaux ne l'indiquent.

C'est le taux de croissance de l'emploi à plein temps qui influe le plus sur la demande de logements, car le travail à plein temps constitue une importante condition préalable à l'achat d'une habitation. Au premier trimestre de 2005, on a dénombré 487 600 postes à temps plein dans la RMR de Calgary, soit 7 200 de plus qu'à la période correspondante en 2004. Bien que ce rythme soit inférieur à celui de 2004, le taux de croissance actuel des emplois à temps plein devrait calmer les inquiétudes concernant la défaillance du marché du travail. Depuis le début de l'année, la croissance globale de l'emploi a temps plein a été réalisée aux dépens des postes à temps partiel, une autre indication de la pénurie persistante de main-d'œuvre à Calgary. De janvier à mars 2005, le taux de chômage de Calgary s'est établi en moyenne à 4,4 %, ce qui constitue un repli de 1,2 point de pourcentage par rapport à un an auparavant, et le niveau le plus bas observé depuis le milieu de 2001. Sans aucun doute, la récente diminution de la migration nette a contraint les employeurs à accorder des postes à temps plein aux employés à temps partiel.

Malgré le léger ralentissement depuis le début de l'année, la SCHL prévoit que 12 500 postes seront créés en 2005. Certes, des risques à la baisse entourent les perspectives; ceux-ci concernent encore la pénurie persistante de la main-d'œuvre, le taux de chômage inférieur à 5 %, le taux d'activité le plus haut au pays et le modeste niveau de migration nette. Néanmoins, le gros de la croissance en 2005 touchera assurément les emplois bien rémunérés à temps plein.

Le secteur des hydrocarbures et celui des services professionnels, scientifiques et techniques continueront à contribuer à la croissance de l'emploi en 2005. Récemment, le prix du pétrole brut s'est hissé à un nouveau sommet, le contrat à terme pour le brut ayant atteint le chiffre sans précédent de 57,27 $US le baril. Cela viendra renforcer les décisions d'investissement prises par de nombreuses sociétés établies à Calgary. Les projets liés au secteur énergétique qui ont été soit entrepris, soit proposés en Alberta sont estimés à plus de 69 milliards de dollars. Même si les besoins en main-d'œuvre seront concentrés surtout dans le Nord de l'Alberta, la gestion et la planification que nécessitent ces projets feront grimper le nombre d'emplois à Calgary. Le transfert à Calgary du siège social d'Imperial Oil qui emploie 500 personnes en est un exemple.

Par ailleurs, d'importants projets d'infrastructure et de construction non résidentielle continueront de stimuler l'emploi dans le secteur de la construction en

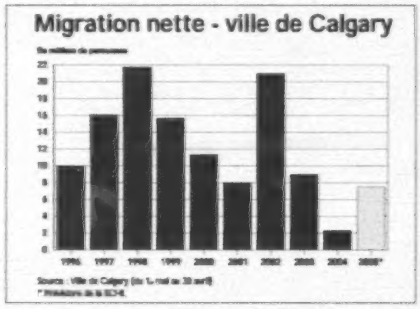
2005. Depuis notre rapport de l'automne 2004, plusieurs nouveaux projets ont été annoncés, dont le réaménagement du campus de Bow Valley (100 millions de dollars) et la centrale alimentée au gaz de la société Hunt Power (300 millions de dollars), qui sera située au sud de Crossfield. Au cours des six derniers mois, le marché des locaux à bureau de Calgary a aussi connu un essor, si bien que le taux d'inoccupation a régressé dans ce secteur et les loyers ont grimpé tout comme les taux d'occupation. L'entreprise Bentall Real Estate Services a été la première à réagir, en commençant une tour de bureaux de 130 millions de dollars sur Livingston Place. Deux autres tours de bureaux sont prévues, l'une jouxtant le Calgary Tower et l'autre, à l'angle de 8th Avenue et de 5th Street Southwest.

Les projets susmentionnés s'ajoutent au secteur déjà dynamique de la construction à Calgary. Sept écoles sont en construction, tandis que l'Université de Calgary doit effectuer des dépenses de 210 millions de dollars liées au programme d'éducation. Dans le domaine des soins de santé, les travaux de construction se poursuivent au nouvel hôpital pour enfants (220 millions de dollars), au laboratoire de recherche en santé du centre médical Foothills (70 millions de dollars) et au nouvel hôpital de Calgary Sud (500 millions de dollars). Les travaux continuent également au centre-ville pour le nouveau palais de justice (300 millions de dollars) et au centre commercial Deerfoot Meadows (500 millions de dollars). Des travaux de plusieurs millions de dollars se poursuivent aussi en vue de l'amélioration des routes et des échangeurs, tout comme le programme de rénovation de 800 millions de dollars à l'aéroport de Calgary. La valeur totale des projets non résidentiels entrepris ou proposés à Calgary s'élève à 4,8 milliards de dollars à l'heure actuelle et dépasse donc de 52 % le chiffre relevé un an auparavant. Compte tenu de l'ampleur de la hausse, les entreprises de construction s'inquiètent que la pénurie de main-d'œuvre pourrait entraîner des délais dans la réalisation des travaux et un dépassement des coûts.

La migration nette est faible en regard des données historiques

En 2004, le solde migratoire dans la ville de Calgary a nettement chuté pour la deuxième année de suite. Après avoir accueilli un nombre net impressionnant de 20 962 personnes pendant la période de 12 mois ayant pris fin en avril 2002, la ville a vu sa migration nette tomber de 57 % pour se chiffrer à 8 965 personnes, un an plus tard. On s'attendait à ce que l'immigration soit faible en 2004 par rapport aux statistiques enregistrées par le passé, mais pas qu'elle diminue autant qu'en 2003. Le marché de l'emploi de Calgary se relevait de sa piètre performance de 2003 et présentait encore un taux de chômage parmi les moins élevés au pays. Toutefois, l'augmentation ne s'est malheureusement pas réalisée : le solde migratoire n'a été que de 2 253 personnes en 2004, ce qui représente une régression de 75 % par rapport à l'année précédente et le total annuel le plus bas depuis 1992.

Lorsque seront diffusés les résultats du recensement pour 2005, la migration nette enregistrée en 2004 (2 253 personnes) sera perçue comme inhabituelle. La SCHL prévoit que le solde migratoire sera de 7 500 personnes pour la période de 12 mois qui prendra fin le 30 avril 2005, c'est-à-dire trois fois plus considérable qu'à la période précédente. Malgré la hausse, ce niveau semblera peu élevé par rapport aux normes historiques. Même si l'augmentation du nombre de nouveaux emplois en 2004 et la rareté persistante de la main-d'œuvre continueront d'attirer des migrants, le magnétisme de Calgary restera faible. En Alberta,



Edmonton et Fort McMurray devraient conserver une bonne partie de leur force d'attraction, grâce aux investissements massifs effectués dans le secteur de l'énergie. En outre, la Colombie-Britannique cherchera aussi de plus en plus à attirer la main-d'œuvre, car tout indique qu'elle aura le marché du travail le plus dynamique au pays.

Pour en savoir plus, communiquez avec :
Richard Corriveau
Analyste principal de marché

Téléphone : (403) 515-3005
Sans frais : 1 877 722-2642
Télécopieur : (403) 515-3036
Courrier électronique : rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Perspectives du marché du logement de Calgary
2005 mai

	2002	2003	Var. en %	2004	Var. en %	2005*	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A.*[1] (moy. ann.)	4,004	5,801	44.9%	6,178	6.5%	5,700	-7.7%
Ventes S.I.A.*							
Tous logements confondus	25,054	24,359	-2.8%	26,512	8.8%	28,750	8.4%
Logements individuels	19,031	18,319	-3.7%	19,513	6.5%	21,000	7.6%
Copropriétés	6,023	6,040	0.3%	6,999	15.9%	7,750	10.7%
Prix S.I.A.* ($)							
Tous logements confondus	$198,058	$211,155	6.6%	$222,851	5.5%	$242,800	9.0%
Logements individuels	$212,844	$229,082	7.6%	$243,059	6.1%	$266,000	9.4%
Copropriétés	$151,337	$156,781	3.6%	$166,514	6.2%	$180,000	8.1%
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Tous logements confondus	14,339	13,642	-4.9%	14,008	2.7%	13,200	-5.8%
Logements individuels	9,413	8,526	-9.4%	8,233	-3.4%	8,000	-2.8%
Logements collectifs	4,926	5,116	3.9%	5,775	12.9%	5,200	-10.0%
Prix moyen des logements neufs							
Logements individuels	$242,386	$267,104	10.2%	$285,250	6.8%	$307,000	7.6%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	2.9	4.4		4.3		4.2	
Loyer moyen, log. de 2 ch. (var. annuelle en %)	2.7	0.0		0.0		2.0	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (3 ans)	5.17	4.84	-0.33	4.59	-0.25	5.01	0.42
Taux hypothécaires (5 ans)	7.02	6.39	-0.63	6.23	-0.16	6.28	0.05
Personnes occupées	572,630	583,510	1.9%	598,280	2.5%	610,780	2.1%
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	9,830	10,880		14,770		12,500	
Solde migratoire (année de recensement2)	20,962	8,965	-57.2%	2,253	-74.9%	7,500	232.9%

* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, chambre immobilière de Calgary, Statistique Canada, Ville de Calgary

[1] Service inter-agences (S.I.A.Ò) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

[2] Période allant du 1er mai au 30 avril

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.